

Datum: 1 september 2005

Indiener: - college van burgemeester en wethouders

Aandachtsveld portefeuillehouder: - wethouder Verburg

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Brediuspark"

Aanleiding/probleemstelling

In de vergadering van de commissie Ruimte van 13 juni 2005 is een voorstel met gelijklopend onderwerp uitvoerig bediscussieerd hetgeen ook heeft geleid tot vele vragen van de commissie omtrent de bouw mogelijkheden die het toekomstig bestemmingsplan gaat bieden voor met name de geplande woningbouw ten noorden van het Batesteinbad en de bouwhoogte van de toekomstige nieuwbouw van 't Oude Landt.

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Vanuit een oogpunt van consistent bestuurlijk handelen achten wij het gewenst u nog kort mee te nemen naar enkele voor dit plan bepalende momenten voor de keuzen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan en daarbij in te gaan op de in de aanleiding aangegeven bouw mogelijkheden.

Wij willen dan beginnen bij de tot op heden geldende bestemmingsplannen voor het gebied, te weten het gelijknamige bestemmingsplan "Brediuspark", ged. goedgekeurd door GS op 21 maart 1978, KB 6 april 1981, en de 1^e partiele herziening van genoemd bestemmingsplan waarmee tegemoetgekomen werd aan het genoemd KB, vastgesteld 28 augustus 1986, goedgekeurd door GS op 23 december 1986. Deze plannen dienen voor een gemeente bij de opstelling van een nieuw planologisch regime als basismateriaal met aandacht voor de daarin opgenomen bouw mogelijkheden. Als wij daarbij "inzoomen" op de gebieden waarop de discussie ten aanzien van de nieuwe bouw mogelijkheden zich concentreert dan moet geconstateerd worden dat:

1. Ten aanzien van de bouwplannen voor 't Oude Landt er in de geldende bestemmingsplan reeds een grotere bebouwingsmogelijkheid was opgenomen dan in de feitelijke situatie is gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan biedt nog ruimte voor uitbreidingsmogelijkheid. Een berekening laat zien dat de bouwhoogte deels 17,5 m en 21 m mag bedragen en dat de totale bebouwingsmassa rond de 81.280 m³ uit zou kunnen komen.
2. Het gebied ten noorden van het zwembad tussen het zwembad en de 's Gravensloot dat in het bestemmingsplan de bestemming "zwembad (RZP)" heeft gekregen.

Ten aanzien van het onder 2 genoemde speelt uiteraard ook een essentiële rol de besluitvorming in de raadsvergadering van 22 december 1994 (zie bijlage 7) waarin werd besloten om tot verkoop over te gaan van een perceel grond, groot 8074 m², aan Willigen en Van Straaten Bouwmanagement BV (de ontwikkelaar van het toen in uitvoering zijnde woningbouwplan van De Veste e.o.) onder de bijzondere voorwaarde dat de commissie voor ruimtelijke ordening en economische zaken in zou kunnen stemmen met de bouwplannen voor de kavel. Uit de bij de stukken ter inzage gelegde raadsnotulen van deze vergadering (zie bijlage 8) op dit punt blijkt duidelijk dat de gemeente zich met dit besluit, zowel op juridische als bestuurlijke gronden, heeft gebonden aan de invulling van het betreffende gebied met woningbouw. Dat de precieze invulling ook aan het oordeel van de commissie zou worden voorgelegd mag duidelijk zijn, maar ook is hiermee duidelijk dat nul woningen op de

Datum: 1 september 2005

bewuste locatie geen optie is. Dit raadsbesluit heeft de basis gelegd voor de verdere uitwerking van de plannen voor de nieuwe woningbouw ten noorden van het zwembad.

Vervolgens moet even stilgestaan worden bij het beheerplan voor het park Bredius, zoals aangenomen in de raadsvergadering van 30 mei 1995 dat voortborduurde op een eerder beheerplan uit 1985 en waarin duidelijk de waarden van het park worden benoemd maar waar tevens duidelijk de begrenzing van het park is aangegeven. Bijgaand treft u aan de uit dit plan afkomstige schets (zie bijlage 10), waarop de begrenzing van het park is aangegeven met een stippellijn en waarop duidelijk is aangegeven dat het terrein tussen 's Gravensloot en het Batensteinbad voor toekomstige woningbouw is bestemd.

Dan komen we aan bij het nu voorliggende bestemmingsplan dat zijn oorsprong kent in 1999 en dat in maart 2000 aan inspraak is onderworpen. De uitkomsten van de inspraak zijn in het bestemmingsplan verwoord en zijn aan de commissie ruimtelijke ordening, economische zaken, sport en recreatie van 13 november 2000 voorgelegd (zie bijlage 9). Ook in de inspraak is de woningbouwlocatie onderwerp van reacties geweest. Consequent is daarop gereageerd dat met de woningbouw op deze locatie een wenselijke afronding van de bebouwing langs de 's Gravensloot en het plan De Veste is beoogd. De raadscommissie heeft zich in de advisering onthouden van een stellingname op dit punt, niettemin is toen goedkeuring gegeven aan het college om het plan verder in procedure te brengen en, in het kader van het wettelijk vooroverleg, advies te vragen aan de PPC.

Niet onvermeld kan blijven de vaststelling van de zogenaamde rode contouren van de gemeente door uw raad op 2 november 2002, waarbij uitdrukkelijk de begrenzing van de kernen van de gemeente aan de orde is geweest. Daarbij is rekening gehouden met een bepaalde woningbouwprogrammering binnen de bebouwingscontour. Ook de begrenzing van de rode contour houdt nadrukkelijk rekening met de begrenzing van het Brediuspark, zoals opgenomen in de genoemde geldende bestemmingsplannen en het beheerplan uit 1995 (zie bijlage 11). Zoals bekend heeft de vaststelling van deze rode contouren als "input" gediend voor het Streekplan 2005-2015 dat door GS is vastgesteld op 13 december 2004, waarbij Provinciale Staten hebben ingestemd met de door de gemeente voorgestelde begrenzing.

Wellicht een wat lange inleiding maar wat ons betreft noodzakelijk om de discussie rond de vaststelling van dit bestemmingsplan in het juiste kader te plaatsen en aan u verantwoording af te leggen voor de tot op heden gemaakte keuzen.

Behandeling commissie Ruimte 13 juni 2005.

In een bij dit voorstel behorend memo (zie bijlage 3) wordt op technische wijze ingegaan op de naar aanleiding van de commissievergadering opgeworpen vragen en de als gevolg daarvan aangebrachte wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Wat ons betreft richten wij onze aandacht voor wat betreft de in de vergadering besproken punten in dit voorstel op de volgende drie onderwerpen:

1. de toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw van 't Oude Landt;
2. de geplande nieuwbouw van 8 woningen op een zestal kavels ten noorden van het zwembad
3. de flexibiliteit die de vrijstellingsbepalingen kunnen bieden.

Ad.1

Zoals al in de inleiding aangegeven dient bij de opstelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de waarborging van bestaande rechten. Het beperken of in uiterst geval wegbestemmen van bestaande rechten kan vaak alleen in geval er geen sprake meer zal zijn van een mogelijke realisering van de geldende rechten. Beperking in bouwhoogte en volume is dan bespreekbaar indien daartegenover compensatie wordt geboden in financiële of andere zin. Het is in het geval van 't Oude Landt echter helder dat reeds geruime tijd plannen bestaan en daarover ook overleg plaatsvindt om een gedeelte van de oudere bebouwing op het perceel op redelijk korte termijn, in ieder geval binnen de planperiode, te vervangen door een nieuwe woningbouwvorm met een zorgcomponent.

De op grond van het bestaande plan toegestane bouwhoogten van 17,5 m en 21 m (5 en 6 bouwlagen) is in het oorspronkelijk ontwerp vertaald in een nieuwe bouwhoogte, ter hoogte van het bestaande bejaardencentrum, van 21 m en 18 m. Naar aanleiding van de discussie in de commissie

Datum: 1 september 2005

hebben wij de nieuwbouwplannen exact ingemeten en de begrenzing van het bouwvlak daarop afgestemd met de daarbij behorende hoogte van 15 m met een drietal stedenbouwkundige hoekaccenten met een hoogte van 20 m. Als wij de daarmee gepaard gaande maximale bouwmassa van 83.925 m³ afzetten tegenover de in de geldende bestemmingsplannen bij recht toegelaten massa van 81.280 m³ dan achten wij het nu voorliggende bestemmingsplan op dit punt alleszins recht doen aan de door de indieners van de zienswijzen en de commissie geuite reacties. Bovendien zal bij realisatie van de nieuwbouw zoals nu gebonden aan de maxima van het bestemmingsplan ook sprake zijn van het feit dat minder schaduwwerking ontstaat richting het Brediuspark

Ad. 2

Ook in de inleiding is reeds stilgestaan bij de start van de ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van nieuwe woningbouw. Daaraan kan worden toegevoegd dat in genoemd raadsvoorstel tot verkoop van het perceel grond aan Willigen en Van Straaten, inmiddels in rechte opgevolgd door Bimo Bouw BV uit Ermelo, uitgegaan werd van een vrij zwaar woningbouwprogramma van 18 appartementen, 2 penthouses, 14 halfvrijstaande villa's alsmede 12 patiobungalows, in totaal derhalve 46 woningen. Ontwikkelingen in de tijd en voortschrijdend inzicht op het punt van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied leverde uiteindelijk het voorstel op voor de bouw van nog "slechts" 8 woningen verdeeld over een zestal kavels langs de 's Gravensloot. Daarmee wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt van het stedelijk gebied wat uitloopt via de nieuwbouw van de Veste e.o., dat dan op geleidelijke wijze aansluit op het Brediuspark en waarvan de begrenzing duidelijk is aangegeven door middel van een bosplantsoenrand in het genoemde Beheersplan uit 1995. In goed overleg met Willigen cs en later Bimo Bouw als partij waarmee wilsovereenstemming is bereikt over de verkoop van de grond is gekomen tot de aanzienlijke reductie van het aantal woningen. Het volledig schrappen van de nieuwbouw uit het bestemmingsplan doet geen recht aan de met genoemde partij gevoerde onderhandelingen. Weliswaar is in het genoemde raadsvoorstel de bijzondere voorwaarde opgenomen dat de raadscommissie moet instemmen met de bouwplannen voor de kavel maar nimmer is daarbij ervan uitgegaan dat in het geheel geen woningbouw zou plaatsvinden. Immers, in dat geval had er geen enkele reden geweest overeenstemming met betrokken partij te bereiken over een grondprijs en het raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen. Het volledig schrappen van de nieuwbouwmogelijkheden zal de betrouwbaarheid van de gemeente als onderhandelingspartner geen goed doen en zeker moeten leiden tot een financiële genoegdoening naar de betrokken partij. In een vertrouwelijk memo is u hierover informatie verstrekt en tevens is door Bimo Bouw bij brief van 16 juni 2005 (zie bijlage 6) aangegeven dat zij de schade bij het niet doorgaan van het plan schat op ruim € 2.000.000,--. Wij doen hierbij geen uitspraken over de realiteitswaarde van dit bedrag maar wijzen u op het feit dat, zoals in genoemde memo verwoord, er niet aan valt te ontkomen dat het schrappen van de nieuwbouw aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

Dit alles doet ons er toe komen het voorstel te handhaven en u te vragen zich op dit punt te beraden op de afweging van de belangen, waarbij er in ons beeld geen sprake is van aantasting van het Brediuspark, waarvan de begrenzing absoluut is. De geplande nieuwbouw vormt daarbij een logische afronding tussen de "harde" stedelijke bebouwing van het haaks op de 's Gravensloot staande bouwblok van De Veste en parkgebied. Er is sprake van een meer vloeiende overgang tussen de bebouwing en het Brediuspark. Tenslotte moet daarbij aandacht worden geschonken aan de positie van de wederpartij en het beoogd doel van het raadsbesluit van december 1994 tot verkoop van de grond en het daarna gevolgde bestuurlijke proces.

Ad. 3

Op het punt van het in het ontwerp opgenomen artikel 16 bevattende de flexibiliteitsbepalingen moet worden opgemerkt dat het algemeen gebruikelijk is dat in bestemmingsplannen binnen de termijn van de planperiode de mogelijkheid bestaat enige flexibiliteit in te bouwen. Het niet opnemen van een dergelijke bepalingen kan ingeval van de goedkeuring van dit bestemmingsplan dan wel in een concreet geval via de bestuursrechter tot afkeuring leiden. De onder het derde lid opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor het overschrijden van de bepalingen ten aanzien van goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen met 10% werd door veel commissieleden als bezwaarlijk gezien ten aanzien van de toegelaten bebouwingsmogelijkheden voor onder meer 't Oude Landt. Deze 10% vrijstellingsbevoegdheid, het is immers geen recht, zal alleen in daarvoor in aanmerking komende situaties door ons toegepast worden. Om tegemoet te komen aan de vrees van de betreffende commissieleden stellen wij voor om in het vast te stellen plan de aanvullende voorwaarde bij deze bepalingen op te nemen dat in het geval de 10% norm wordt overwogen bij de bestemmingen

Datum: 1 september 2005

"Maatschappelijke en recreatieve doeleinden" en "woondoeleinden met de aanduiding maatschappelijke voorziening" ('t Oude Landt) wij de commissie Ruimte advies vragen omtrent het voornemen om de vrijstelling te verlenen. Wij denken hiermee een goede middenweg te hebben gevonden tussen de usance van de opname van een dergelijke bepaling, waarmee enige flexibiliteit wordt ingebouwd en de geuite vrees van de commissie bij toepassing van de vrijstellingsbepaling.

Zienswijzenrapportage

Overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van vrijdag 4 maart 2005 tot en met donderdag 31 maart 2005 ter inzage gelegen. Tijdens de periode zijn er 259 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben wij van commentaar voorzien in de bij het raadsbesluit ter vaststelling behorende zienswijzenrapportage. Verzocht wordt om de zienswijzenrapportage vast te stellen.

Voor de inhoud van de zienswijzen verwijzen wij u naar deze zienswijzenrapportage (zie bijlage 2).

Voorstel

Alles afwegende stellen wij u voor over te gaan tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Brediuspark" met inachtneming van de in bijgaand ontwerp-raadsbesluit opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Voor de goede orde vermelden wij dat in de bij het ontwerp ter inzage gelegde plankaart de voorgestelde wijzigingen nog niet zijn verwerkt. Dit om de wijzigingen, die op afzonderlijke bijlagen zijn verduidelijkt, goed in beeld te brengen. Indien uw raad conform het voorstel besluit zullen de wijzigingen op de plankaart worden verwerkt, en is alsdan de bij dit besluit behorende plankaart.

Is sprake van reeds vastgesteld beleidskader? NEE

Eventueel toelichting:

Financiële consequenties/wijze van dekking

Zie het bij de vertrouwelijke stukken ter inzage liggende memo inzake de mogelijke financiële consequenties.

Reacties van derden

Zie de zienswijzenrapportage op de ingediende zienswijzen

Vervolgtraject/-procedure/planning

Binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan ter goedkeuring ingezonden aan GS en wordt het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor degenen die zienswijzen hebben ingediend om bij GS hun bedenkingen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Bijlagen ter inzage

1. ontwerp-bestemmingsplan Brediuspark (bestaande uit plantoelichting, plankaart en voorschriften)
2. zienswijzen en zienswijzenrapportage (ook meezenden met voorstel)
3. memo van college inzake de voorgestelde wijzigingen (ook meezenden met voorstel)
4. tekeningen met voorgestelde wijzigingen van de plankaart ten opzichte van het ontwerp (ook meezenden met voorstel)

Datum: 1 september 2005

5. rapportage inzake luchtkwaliteit
 6. brief Bimo Bouw inzake mogelijk te lijden schade
 7. raadsbesluit tot verkoop grond van 22 december 1994
 8. notulen van de raadsvergadering van 22 december 1994
 9. verslag vergadering commissie RESR 13 november 2000
 10. situatieschets uit het Beheersplan Brediuspark 1995
 11. begrenzing rode contour, zoals vastgesteld in raadsvergadering 2 november 2002
-

VOORGESTELD RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 1 september 2005 van:

- burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening

gezien het advies van de raadscommissie Ruimte;

b e s l u i t:

1. in te kunnen stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. kennis te nemen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Brediuspark;
3. in te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen van het college zoals verwoord in de zienswijzenrapportage dd. 1 september 2005;
4. het bestemmingsplan "Brediuspark" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen ten aanzien van de voorschriften, plankaart en toelichting ten opzichte van het ontwerp:

PLANKAART

- o De maximale bouwhoogte van 't Oude Landt aan te passen, het gearceerde deel te bestemmen als bebouwingsvlak en de voorgevellijn aan te passen zoals op de tekening wordt aangegeven (bijlage 1a en 1b).
- o De bestemming van de Brediusshuur en de educatieve tuin (in het ontwerpbestemmingsplan heeft dit de bestemming "Recreatieve Doeleinden") wijzigen in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" (bijlage 5).
- o In het kader van de digitalisering en de standaardisering van de bestemmingsplannen krijgen alle educatieve voorzieningen de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Andere voorbeelden van educatieve voorzieningen die de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" krijgen zijn het Kalsbeek College (aan de Burg. H.G. van Kempensingel).
- o Een deel van de grond dat nu als "Groen" is bestemd, wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden". Deze grond is namelijk door de bewoners van De Veste 30 gekocht (bijlage 6).
- o De bestaande berging bij het Brediusshonk wordt bestemd als hoofdgebouw met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4 meter (bijlage 7).
- o De woning aan 's-Gravensloot 101 bestemmen als gemeentelijk monument (bijlage 8).
- o De dienstwoningen bij de kerk aan de Oudelandseweg worden gearceerd aangegeven op de plankaart en de toegestane hoogte van de kerk wordt aangepast (bijlage 9).
- o Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan (dat ter inzage heeft gelegen) heeft de kerk een nokhoogte van 7 meter. Echter de nokhoogte van de kerk is veel hoger. Om in het bestemmingsplan de werkelijke situatie op te nemen is de nokhoogte op 15 meter gezet. De

Datum: 1 september 2005

daadwerkelijke nokhoogte van de kerk is namelijk rond de 13,5 meter. De goothoogte van de kerk is wel 4 meter en deze blijft dan gehandhaafd.

- o Het fietspad tussen de Oude Rijn en Oudelandseweg aanduiden met de dubbelbestemming "Waterkering" (bijlage 10a en 10b). De aanduiding "Waterkering" is nu gelegen op het noordelijke deel van de Oudelandseweg. Dit is niet correct. De waterkering is gelegen op het fietspad langs de Oude Rijn.

TOELICHTING

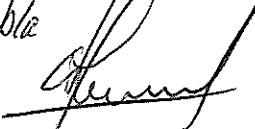
- o Op pagina 36 worden de zinnen "Mogelijk vinden in het plangebied enkele andere ontwikkelingen plaats. In de eerste plaats zal op termijn wellicht de functie van het zwembad en de camping veranderen." uit de plantoelichting verwijderd.
- o In hoofdstuk 3 "Milieu-aspecten" zal een paragraaf opgenomen worden over de luchtkwaliteit in het plangebied (bijlage 11).

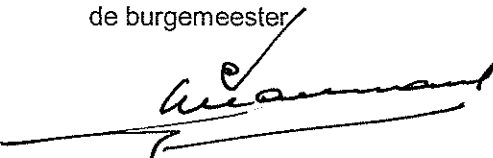
VOORSCHRIFTEN

- o Artikel 6 bestemming "Woondoeleinden" lid 2d "woning" wijzigen in "grondgebonden woning".
- o Artikel 7 bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" wordt aangegeven dat alleen bestaande dienstwoningen zijn toegestaan.
- o Artikel 8 bij de bestemming "Verkeersdoeleinden" lid 3c wijzigen "het bepaalde onder a en b geldt niet indien sprake is van de herinrichting tot 30km/u gebied" verwijderen.
- o in artikel 10 "Recreatieve Doeleinden" toevoegen dat bij de dierenweide Kukele-Boe (Kievitstraat 40) maximaal 200 m² aan gebouwen ten dienste voor beheer en onderhoud mogen worden gebouwd.
- o Artikel 11 "Natuur" bij doeleindenomschrijving "water" toevoegen.
- o Artikel 15 "Archeologisch waardevol gebied" lid 5 50m² wijzigen in 25m².
- o Artikel 16 "Algemene flexibiliteitsbepalingen" opnemen dat bij de bestemmingen "Maatschappelijke Doeleinden" en "Recreatieve Doeleinden" de commissie Ruimte van tevoren geadviseerd wilt worden alvorens het College van B&W een besluit neemt.
- o Artikel 16 "Algemene flexibiliteitsbepalingen" opnemen dat bij de locatie "t Oude Landt" de commissie Ruimte van tevoren om advies wordt gevraagd alvorens het College van B&W een besluit neemt.
- o Artikel 5 "Rijksmonumenten", artikel 11 "Natuur" en artikel 15 "Archeologisch waardevol gebied" wordt voor waterpartijen de mogelijkheden eenduidig gemaakt: "het graven, dempen, verbreden of versmallen van watergangen".

De indiener:

- Burgemeester en wethouders van Woerden
de secretaris de burgemeester


A.G.J. Kwakkernaat


mr. P.J.J.M. Mangelmans

Agendapunt: 10

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Brediuspark

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 30 augustus 2005 van:

- burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimte;

b e s l u i t:

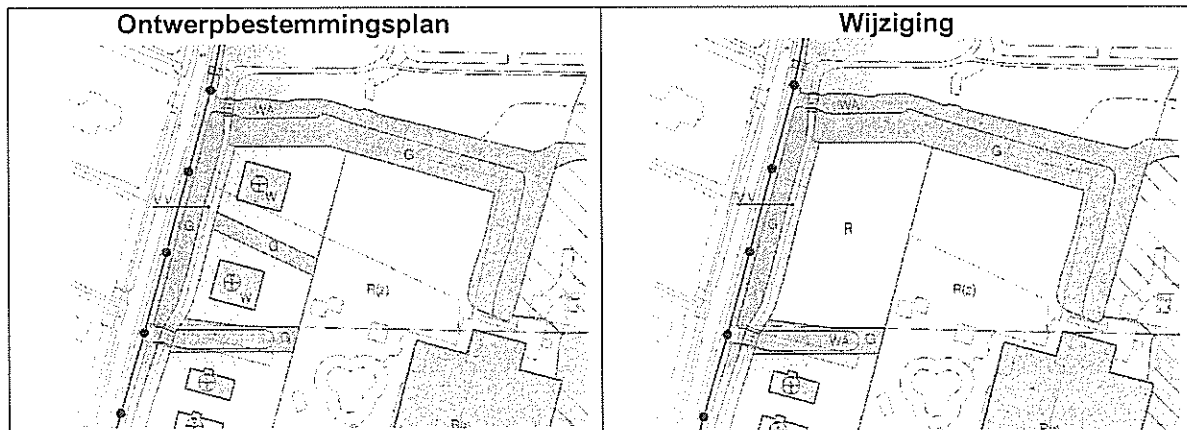
- I in te kunnen stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders;
- II kennis te nemen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Brediuspark;
- III in te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen van het college zoals verwoord in de zienswijzenrapportage d.d. 1 september 2005 – met dien verstande dat de reacties op de ingediende zienswijzen zullen worden aangepast aan de besluiten van de gemeenteraad onder IV;
- IV het bestemmingsplan "Brediuspark" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen ten aanzien van de voorschriften, plankaart en toelichting ten opzichte van het ontwerp.

PLANKAART

1. De maximale bouwhoogte van 't Oude Landt aanpassen, het gearceerde deel te bestemmen als bebouwingsvlak, de voorgevellijn aanpassen zoals op de tekening wordt aangegeven (bijlage 1a en 1b) en het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke Doeleinden met de aanduiding "w".
2. De bestemming van de Brediusshuur en de educatieve tuin (in het ontwerpbestemmingsplan heeft dit de bestemming "Recreatieve Doeleinden") wijzigen in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" (bijlage 5).
3. In het kader van de digitalisering en de standaardisering van de bestemmingsplannen krijgen alle educatieve voorzieningen de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Andere voorbeelden van educatieve voorzieningen die de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" krijgen zijn het Kalsbeek College (aan de Burg. H.G. van Kempensingel).
4. Een deel van de grond dat nu als "Groen" is bestemd, wordt gewijzigd in de bestemming "Woon-doeleinden". Deze grond is namelijk door de bewoners van De Veste 30 gekocht (bijlage 6).
5. De bestaande berging bij het Brediusshonk wordt bestemd als hoofdgebouw met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4 meter (bijlage 7).
6. De woning aan 's-Gravensloot 101 bestemmen als gemeentelijk monument (bijlage 8).
7. De dienstwoningen bij de kerk aan de Oudelandseweg worden gearceerd aangegeven op de plankaart en de toegestane hoogte van de kerk wordt aangepast (bijlage 9).

8. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan (dat ter inzage heeft gelegen) heeft de kerk een nokhoogte van 7 m. Echter de nokhoogte van de kerk is veel hoger. Om in het bestemmingsplan de werkelijke situatie op te nemen, is de nokhoogte op 15 meter gezet. De daadwerkelijke nokhoogte van de kerk is namelijk rond de 13,5 meter. De goothoogte van de kerk is wel 4 meter en deze blijft dan gehandhaafd.
9. Het fietspad tussen de Oude Rijn en Oudelandseweg aanduiden met de dubbelbestemming "Waterkering" (bijlage 10a en 10b). De aanduiding "Waterkering" is nu gelegen op het noordelijke deel van de Oudelandseweg. Dit is niet correct. De waterkering is gelegen op het fietspad langs de Oude Rijn.
10. Aangeven in de legenda: - (w) is wonen in bijzondere woonvormen
11. De bestemming woondoeleinden ten noorden van het zwembad beperkt wordt tot het westelijk gedeelte van dit gebied, "zoals in de voorgestelde wijziging van de plankaart is aangegeven", en de bestemming 'woondoeleinden' op het oostelijk gedeelte van dit gebied te wijzigen in recreatie (R).

De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen:



TOELICHTING

12. Op pagina 36 worden de zinnen "Mogelijk vinden in het plangebied enkele andere ontwikkelingen plaats. In de eerste plaats zal op termijn wellicht de functie van het zwembad en de camping veranderen." uit de plantoelichting verwijderd.
13. In hoofdstuk 3 "Milieu-aspecten" zal een paragraaf opgenomen worden over de luchtkwaliteit in het plangebied (bijlage 11).

VOORSCHRIFTEN

14. Artikel 6 bestemming "Woondoeleinden" lid 2d "woning" wijzigen in "grondgebonden woning".
15. Artikel 7 bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" wordt aangegeven dat alleen bestaande dienstwoningen zijn toegestaan.
Artikel 7, lid 1, toevoegen "wonen in bijzondere woonvormen" uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.
16. Bij de begripsbepalingen in het bestemmingsplan wordt opgenomen de volgende definitie van 'bijzondere woonvorm': een woonruimte, waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

17. Artikel 8 bij de bestemming "Verkeersdoeleinden" lid 3c wijzigen "het bepaalde onder a en b geldt niet indien sprake is van de herinrichting tot 30km/u gebied" verwijderen.
18. in artikel 10 "Recreatieve Doeleinden" toevoegen dat bij de dierenweide Kukele-Boe (Kievitstraat 40) maximaal 200 m² aan gebouwen ten dienste voor beheer en onderhoud mogen worden gebouwd.
19. Artikel 11 "Natuur" bij doeleindenomschrijving "water" toevoegen.
20. Artikel 15 "Archeologisch waardevol gebied" lid 5 50 m² wijzigen in 25 m².
21. Artikel 16 "Algemene flexibiliteitsbepalingen" opnemen dat bij de bestemmingen "Maatschappelijke Doeleinden" en "Recreatieve Doeleinden" een positief advies nodig is van de commissie Ruimte alvorens het College van B&W een besluit neemt.
22. Artikel 5 "Rijksmonumenten", artikel 11 "Natuur" en artikel 15 "Archeologisch waardevol gebied" wordt voor waterpartijen de mogelijkheden eenduidig gemaakt: "het graven, dempen, verbreden of versmallen van watergangen".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 29 september 2005.

De griffier



W. Hooghiemstra

De vice-voorzitter



M.S.M. Haug

Advies raadscommissie Ruimte d.d. 12 september 2005:

De commissie adviseert de gemeenteraad te besluiten conform het bovenstaande raadsbesluit. Dit wijkt op de volgende punten af van het voorstel van het college:

- De bestemming Wonen van de locatie 't Oude Landt wordt Maatschappelijke doeleinden met een kleine w; M(w).
In verband hiermee is van het raadsbesluit punt 1 onder 'plankaart' gewijzigd, punt 10 onder plankaart toegevoegd en punt 14 onder 'voorschriften' gewijzigd.
- Bij de flexibiliteitsbepaling van 10 % bij Maatschappelijke Doeleinden en Recreatieve Doeleinden is instemming van de commissie Ruimte noodzakelijk.
In verband hiermee is van het raadsbesluit punt 19 gewijzigd (ter vervanging van twee bolletjes uit het voorgestelde raadsbesluit, nl. de bepalingen die betrekking hadden op artikel 16).

Inwonersbelangen, ChristenUnie en D66 houden vast aan het vigerende bestemmingsplan 't Oude Landt voor wat betreft bouwvolume. Over de bestemming van 8 woningen aan 's-Gravensloot beraadt het CDA zich nog, zij vindt 8 in ieder geval teveel; PvdA wil minder woningen dan 8, maar 4 tot 6; D66, GroenLinks en ChristenUnie willen geen woningbouw en VVD en Woerden2006 zijn akkoord met de 8 woningen. D66 zal amendementen indienen over het schrappen van de 8 woningen en tegen de verdubbeling van het bouwplan van 't Oude Land. SGP zal een amendement over recreatie indienen.